



№

На ЗТ-2023-00218781 от 9.02.2023г

№ ЗТ-А-213 от 9.02.2023 г

**Альменбетову М.А.**

Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и инфраструктурного развития Республики Казахстан (далее – Комитет), рассмотрев Ваше обращение, в рамках своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон) собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений.

Решение собрания оформляется протоколом.

Согласно пункту 12 статьи 42-1 Закона принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений.

***По первому вопросу.***

В пункте 2 статьи 42-1 Закона предусмотрен перечень вопросов, относящихся к компетенции собрания собственников.

Вышеуказанная норма предусматривает конкретные вопросы, которые собранием могут быть делегированы совету дома.

Соответственно, если в Законе условие о делегировании вопроса не предусмотрено, то данный вопрос решается исключительно на собрании.

Рассматриваемый вопрос о выборе субъекта сервисной деятельности (далее – ССД) на собрании в пункте 2 статьи 42-1 Закона прямо не предусмотрен.

Тем не менее, согласно пункту 22 Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108, содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора на срок не более одного года, заключенным между председателем объединения собственников имущества (далее – ОСИ) или доверенным лицом простого товарищества (далее – ПТ) либо управляющим многоквартирным жилым домом (далее – МЖД) либо управляющей компанией

(далее – УК) и ССД.

Председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющий МЖД либо УК ежегодно выносит вопросы о перезаключении договора с действующим ССД или выборе нового ССД на собрание.

Иных механизмов по данному вопросу законодательством Республики Казахстан в сфере жилищных отношений не предусмотрено.

***По второму вопросу.***

В соответствии с подпунктом 9) пункта 2 статьи 42-1 Закона к компетенции собрания относится вопрос утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Таким образом, указанный вопрос рассматривается и утверждается исключительно на собраниях собственников квартир, нежилых помещений.

***По третьему вопросу.***

Подпунктом 12) пункта 2 статьи 42-1 Закона предусмотрено, что к компетенции собрания относятся вопросы принятия решения о сборе целевых взносов и их размере.

В соответствии с подпунктом 22-1) статьи 2 Закона целевой взнос – это деньги, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений для оплаты мероприятия, не предусмотренного сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год.

Таким образом, собственники на собрании принимают (законодательством не запрещено предварительное обсуждение целесообразности целевого сбора) коллективное решение о сборе целевого взноса. Данное решение на усмотрение собственников квартир, нежилых помещений может содержать вопросы соразмерности, освобождения и способа оплаты целевого взноса.

На основании изложенного, делегирование вопросов, относящихся к компетенции собрания возможно только при условии, если это прямо предусмотрено в Законе и других нормативных правовых актах Республики Казахстан в сфере жилищных отношений.

Вопросы управления и содержания общедомового имущества, отнесенные Законом и другими нормативными правовыми актами Республики Казахстан в сфере жилищных отношений к исключительной (не делегируемой иным органам управления) компетенции собрания, принимаются только на собраниях собственников квартир, нежилых помещений, иные субъекты жилищных отношений – государственные органы, органы управления (ОСИ, ПТ, управляющий МЖД, УК), ССД такими полномочиями Законом не наделены.



Согласно статье 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан в случае несогласия с решением органа, участник административной процедуры вправе обжаловать административный акт, административное действие (бездействие) в другой орган, рассматривающий жалобу или в суд.

Дополнительно сообщаем, что при Комитете функционирует Информационная служба, которая оказывает консультационные услуги в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства в будние дни с 9:00 до 18:30.

Контактные телефоны: по вопросам перехода на новые формы управления объекта кондоминиума (ОСИ, ПТ) – 8 (7172) 576-551, по вопросам строительства – 8 (7172) 576-552, по вопросам жилья и жилищных отношений – 8 (7172) 576-553, (звонок на территории Республики Казахстан, за исключением города Астана, платный).

**Заместитель председателя  
Комитета по делам строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства**

**Б. Қабдол**

 *Н. Ешентаев*  
 8(7172) 57-61-82  
*n.eshentaev@miid.gov.kz*